

Sachbearbeitung Haupt- und Personalamt / Bauverwaltung

Datum 14.09.2017

Geschäftszeichen 632.6: 2017-051-2

Beschlussorgan Technischer Ausschuss öffentlich Sitzung am 25.09.2017

BV 119/2017

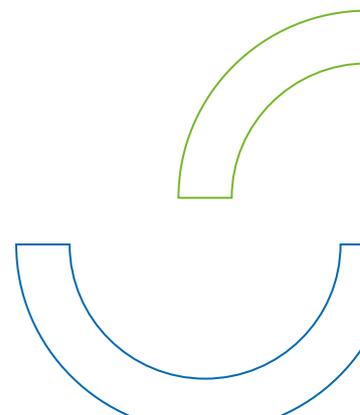
Betreff: **Baugesuche  
Erbach, Bahnhofstraße 4  
Neubau eines Wohn- und Geschäftshauses  
Befreiung vom Baulinienplan, Einfügen in die Umgebungsbebauung**

Anlagen:  
Anlage 1: Lageplan  
Anlage 2: Grundriss TG  
Anlage 3: Grundriss EG  
Anlage 4: Grundriss OG  
Anlage 5: Grundriss II. OG  
Anlage 6: Grundriss DG  
Anlage 7: Ansichten  
Anlage 8: Schnitte

**Beschlussvorschlag**

Uwe Gerstlauer

Achim Gaus  
Bürgermeister



## 1. Finanzielle Auswirkungen

---

**Finanzielle Auswirkungen:**

ja  nein

**Auswirkungen auf den Stellenplan:**

ja  nein

---

## 2. Sachdarstellung

Der Bauherr beantragt – nach Abbruch des Bestandsgebäudes – am Standort Bahnhofstraße 4 den Neubau eines Wohn- und Geschäftshauses mit 15 Wohneinheiten und 1 Büro, 14 Tiefgaragen- und 4 Außenstellplätzen sowie 32 Fahrrad-Stellplätzen.

Nach Ablehnung des Erstantrages (Erstantrag vom 06.05.2016) durch das Landratsamt Alb-Donau-Kreis wurden durch den Bauherren mehrere Tekturen eingereicht. Die letzte Tektur (3. Tektur vom 29.04.2017) hat der Bauherr mit Erklärung vom 24.07.2017 zurückgezogen.

Am 16.08.2017 hat der Bauherr nun die 4. Tektur vom 09.08.2017 eingereicht.

Auf die bisherigen Sitzungsvorlagen BV 080/2016, BV 082/2017 und BV 101/2017 wird verwiesen.

Das aktuelle Bauvorhaben hat nun einen Abstand von 3,32 m zur Bahnhofstraße, die Gesamtfläche Wohnen und Büro beträgt 1.242,65 m<sup>2</sup>, die Nutzfläche 583,37 m<sup>2</sup>, insgesamt somit 1.826,02 m<sup>2</sup> und der Brutto-rauminhalt hat sich auf 7.014,25 m<sup>3</sup> reduziert.

Die Baulinie des Baulinienplans „Gutenbergstraße“ wird weiterhin überschritten. Hier wäre eine Befreiung notwendig.

Nach Ansicht der Verwaltung erscheint die Baumasse des Gebäudes im Vergleich zur Umgebungsbebauung nach wie vor problematisch. Grundsätzlich wäre es sinnvoll, für das Gebiet vor der Genehmigung einzelner Bauvorhaben zunächst einen Bebauungsplan aufzustellen und so einen gerechten Interessenausgleich herbeizuführen. Im Fall einer Genehmigung des Bauvorhabens in der nun eingereichten Variante ist davon auszugehen, dass dieses Vorhaben neue Maßstäbe für die Umgebungsbebauung setzt und es zu einer Veränderung des Gebiets-Charakters in der Bahnhofstraße kommt. Bei einer nachgelagerten Aufstellung eines Bebauungsplans engt dies den planerischen Spielraum deutlich ein.